

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정화 소유물건(2024타경122326)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

감정평가서번호: A240626-3007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

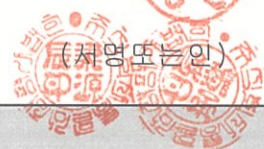
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
정낙형





(주)통일감정평가법인 대표이사 양원진, 위승환



감정평가액	이억육천구백만원정 (₩269,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김정화 (2024타경 122326)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.03	2024.07.03 ~ 2024.07.03	2024.07.04

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	269,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩269,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "서울방화초등학교" 동측 인근에 위치하는 도시형생활주택(단지형다세대)(마곡엠타운-101 제3층 제304호)으로서, 서울남부지방법원의 경매목적 을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 7월 3일(1일)입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 7월 3일입니다.

5. 평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

2) 본건은 구분건물로 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층, 용도, 위치, 관리 상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 유사물건의 거래사례 등을 종합 참작하여 토지와 건물의 소유권 및 대지권을 일체로 <거래사례비교법>으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


6. 기타사항

- 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바라며, 자세한 내역은 후첨 내부구조도를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

본건 사진	소재지 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호												
	<table border="1"> <tr> <td>용도지역</td> <td colspan="3">제2종일반주거지역</td> </tr> </table>	용도지역	제2종일반주거지역										
	용도지역	제2종일반주거지역											
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">토지</td> <td>소재지</td> <td>지목</td> <td>면적(m²)</td> </tr> <tr> <td>강서구 방화동 589-24</td> <td>대</td> <td>357</td> </tr> </table>	토지	소재지	지목	면적(m ²)	강서구 방화동 589-24	대	357					
	토지		소재지	지목	면적(m ²)								
		강서구 방화동 589-24	대	357									
<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">건물</td> <td>구조</td> <td colspan="2">철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕</td> </tr> <tr> <td>연면적(m²)</td> <td colspan="2">건폐율/용적률(%)</td> </tr> <tr> <td>659.48</td> <td colspan="2">51.49 / 184.73</td> </tr> <tr> <td>주용도</td> <td colspan="2">사용승인일</td> </tr> </table>	건물	구조	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕		연면적(m ²)	건폐율/용적률(%)		659.48	51.49 / 184.73		주용도	사용승인일	
건물		구조	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕										
		연면적(m ²)	건폐율/용적률(%)										
		659.48	51.49 / 184.73										
	주용도	사용승인일											
<table border="1"> <tr> <td>도시형생활주택 (단지형다세대)</td> <td>2019.10.16</td> </tr> </table>	도시형생활주택 (단지형다세대)	2019.10.16											
도시형생활주택 (단지형다세대)	2019.10.16												

본 건 위치 도



※집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
(1)	강서구 방화동 589-24	357	대	주거용	제2종일반주거지역	중로 각지	사다리 평지	-

3. 건물

개요	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
	도시형생활주택 (단지형다세대)		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕		659.48		2019.10.16	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	주차 설비
	○	-	○	-	○	○	○	-

※ 연면적은 집합건축물대장(표제부) 기준 면적임.

4. 평가대상 목록

기호	명칭	동	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
1	마곡엠타운 -101	-	제3층 제304호	26.79	5.8	32.59	17.6425	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 기준 공용부분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

나. 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등]

사례	소재지	건물명	층호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당단가 원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	방화동 589-**	마곡***	제3층 제3**호	도시형 생활주택	26.79	282,000,000 /@10,526,315	2022.10.17
							2019.10.16
#2	방화동 589-**	마곡***	제2층 제2**호	도시형 생활주택	26.79	269,000,000 /@10,041,060	2022.06.25
							2019.10.16

※ 대상 물건과 물적 유사성이 높고 인근에 위치하며 최근에 거래된 사례로 비교 가능성이 높은 사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였습니다.(1.00)

라. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 강남지역 서남권 가격지수” 활용하여 시정수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 합니다.

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2022년 10월)	101.1
본건 기준시점(2024년 7월)	96.3
시점수정치 : 기준시점지수/거래시점지수	$96.3/101.1 \approx 0.95252$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인의 비교

조 건	구 분	격 차 율		비 고
		사례 #1	기호(가)	
외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	상호 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	상호 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	상호 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함.
누 계		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적 비교	비준가액 산정	비준가액 결정 (단가 원/㎡)
	기호	금액 /전유면적 단가(원/㎡)						
1	#1	282,000,000 /@10,526,315	1.00	0.95252	1.000	26.79 /26.79	268,610,619	269,000,000 (@10,041,060)

IV. 참고가격 자료

1. 본건 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	용도	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가 원/㎡)	기준시점	비고
								사용승인일	
#3	방화동 589-**	마곡***	제2층 제204호	도시형 생활주택	26.79	법원 경매	269,000,000 (@10,041,060)	2024.06.28	-
								2019.10.16	
#4	방화동 589-**	마곡***	제5층 제502호	도시형 생활주택	27.69	법원 경매	280,000,000 (@10,111,954)	2024.05.25	-
								2019.10.16	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 가격수준

이용상황	가격수준
연립주택 및 다세대주택	본건 동류형 연립 및 다세대주택의 경우 전유면적당 9,500,000원/m ² ~ 11,000,000원/m ² 수준으로 거래되며 규모별, 구조별, 층별, 위치별 차이가 존재합니다.

V. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

기 호	명칭	동	층, 호수	감정평가액	비고
1	마곡엠타운-101	-	제3층 제304호	269,000,000	-

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "서울방화초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(9호선 '공방시장역')이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제3층 제304호로서,
(사용승인일 : 2019.10.16)

외벽 : 석재붙임 마감 등,
내벽 : 몰탈위 벽지도배 마감 등,
창호 : 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)로 이용 중인 것으로 탐문조사 되었습니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 20m 내외 및 북측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인
요망)<학교보건법>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에
반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 :
77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역<빈집 및 소규모주택
정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 입니다.

(9) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상입니다.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호
-----	--



위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호
-----	--



내부구조도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호
-----	--

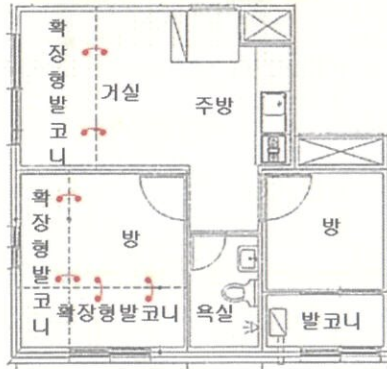


호별배치도



NOSCALE

내부구조도



사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경(전면)



본건이 속한 건물 전경(후면)

사진용지



본건 주출입구



본건 현관

사 진 용 지



주위환경 (남서측에서 촬영)



주위환경 (북서측에서 촬영)

회 보 서

우)04174 서울특별시 마포구 마포대로 34 10층(도화동, 도원빌딩)
E-Mail : tong1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-719-7272
FAX. 02-719-0066

문서번호 : A240626-3007

시행일자 : 2024-07-03

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.06.24자 귀 제 『2024타경122326』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김정화 소유물건(2024타경122326)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 02-719-7272, FAX: 02-719-0066)

문서번호 : A240626-3007

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.06.24 자 귀 제 『 2024타경122326 호로 의뢰하신 『 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	352,720	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비소계	230,000	(200,000+219,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 352,720
특별용역비	-	
공급가액	582,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,200	
합계	640,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	640,200	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

신한은행 종로지점 : 140-007-335340(예금주:(주)통일감정평가법인)

(주)통일감정평가법인 본사

대표이사 양원진, 위승환



발급번호 : 202411500003250187

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 04

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 방화동		589-24	대	357.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면			범례		
			<input type="checkbox"/> 재정비촉진지구 <input type="checkbox"/> 건축허가?착공 제한지역 <input type="checkbox"/> 소규모주택정비 관리지역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 도시기래계약에관한지구 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호 지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 법정동		
			축척 1/1000		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.			수입증지 붙이는곳		
2024/ 07/ 04					
서울특별시 강서구청					



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2019-030957



[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년10월21일	서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초원로 37	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택-단지형다세대 1층 7.28㎡ 2층 130.95㎡ 3층 130.95㎡ 4층 130.95㎡ 5층 130.95㎡ 6층 128.4㎡ 옥탑1층 22.95㎡ (연면적제외)	

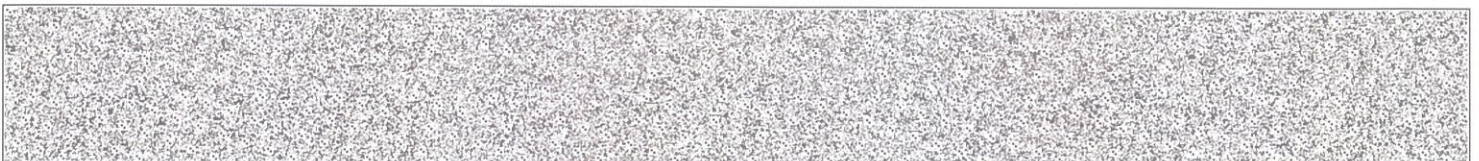
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 방화동 589-24	대	357㎡	2019년10월21일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년10월21일	제3층 제304호	철근콘크리트조 26.79㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 25020225001204071010190042NAK03090061JU15739N91112

발급확인번호 AAND-WPRX-9573

발행일 2024/07/04

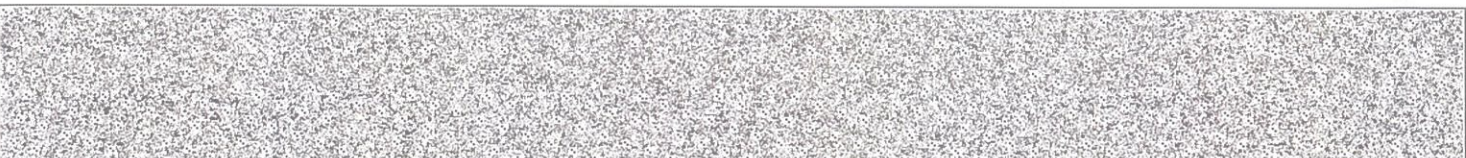
[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	357분의 17.6425	2019년10월18일 대지권 2019년10월21일 등기
2			별도등기 있음 1도지(을구1번 근저당권설정등기, 을구2번 근저당권설정등기) 2019년10월21일 등기
3			2번 별도등기 말소 2019년12월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기 목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년10월21일 제191348호		소유자 미진건설주식회사 110111-5791557 서울특별시 양천구 오목로13길 3, 지하층(신월동)
2	소유권이전	2019년12월27일 제248868호	2019년9월10일 매매	소유자 김정화 651117-***** 경기도 의정부시 부용로 233,106동 1402호(용현동,송산주공아파트)
2-1	민간임대주택등기	2022년12월5일 제246515호	2019년12월16일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	가압류	2023년3월14일 제39198호	2023년3월14일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 01490)	청구금액 금668,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
4	압류	2024년6월5일 제111782호	2024년6월5일 압류(정세과-티)	권리자 국 처분청 의정부세무서장

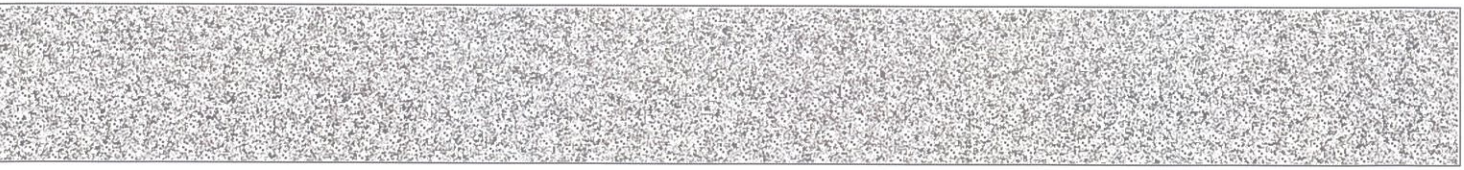


[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			57294)	
5	강제경매개시결정	2024년6월19일 제120327호	2024년6월19일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경122 326)	채권자 장은혜 800324-***** 서울 강서구 양천로 140, 204동 1002호 (마곡동, 마곡현대아파트)
6	압류	2024년7월2일 제130059호	2024년7월2일 압류(자격징수 부-907423)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (의정부지사)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년11월6일 제206413호	2019년11월6일 추기설정계약	채권최고액 금1,800,000,000원 채무자 미진건설주식회사 서울특별시 양천구 오목로13길 3, 지하층(신월동) 근저당권자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동) (분당지점) 공동담보목록 제2019-928호
2	근저당권설정	2019년11월6일 제206414호	2019년11월6일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 미진건설주식회사 서울특별시 양천구 오목로13길 3, 지하층(신월동) 근저당권자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동) (분당지점) 공동담보목록 제2019-929호
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2019년12월27일 제249097호	2019년12월27일 일부포기	
4	주택임차권	2024년1월16일 제9229호	2024년1월12일 서울남부지방법	임차보증금 금259,000,000원(2021.12.13.자로 금1천만원 증액)



[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			원의 임차권등기명령 (2024카임10018)	범 위 전부 임대차계약일자 (1)2019.11.29. (2)2021.12.13. 주민등록일자 2019년12월30일 점유개시일자 2019년12월29일 확정일자 2019.12.5.(금249,000,000원) 임차권자 장은혜 800324-***** 서울특별시 강서구 초원로 37,101동 304호(방화동,마곡엠타워)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월16일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영 책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 25020225001204071010190042NAK03090061JU45739N91112

발급확인번호 AAND-WPRX-9573

발행일 2024/07/04

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2501-2019-030957

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 589-24 마곡엠타운-101 제3층 제304호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김정화 (소유자)	651117-*****	단독소유	경기도 의정부시 부용로 233,106동 1402호(용현동, 송산주공아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년12월5일 제246515호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김정화
3	가압류	2023년3월14일 제39198호	청구금액 금668,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	김정화
4	압류	2024년6월5일 제111782호	권리자 국	김정화
5	강제경매개시결정	2024년6월19일 제120327호	채권자 장은혜	김정화
6	압류	2024년7월2일 제130059호	권리자 국민건강보험공단	김정화

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임차권설정	2024년1월16일 제9229호	임차보증금 금259,000,000원(2021.12.13.자료 금1천만원 증액) 임차권자 장은혜	김정화

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1720-0910-5568-1636

장부24



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2120191170000267	고유번호	1150010900-3-05890024	명칭	마곡M타운-101	호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	-----------	------------	-------------

대지위치	서울특별시 강서구 방화동		지번	589-24		도로명주소	서울특별시 강서구 초원로 37 (방화동)	
* 대지면적	357 m ²	연면적	659.48 m ²		589-24	후지구	# 구역	
건축면적	183.835 m ²	용적률 산정용 연면적	659.48 m ²		주구조	주용도	층수	
* 건폐율	51.49 %	* 용적률	184.73 %		높이	도시형생활주택-단지형다세대		지하: 층, 지상: 6층
* 조정면적	18.5 m ²	* 공개 공지/공간 면적	18.5 m ²		지붕	(철근)콘크리트		동 m ²
						* 건축신 후퇴거리		m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	7.28	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실-연면적제외	22.95
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-단지형다세대-4세대	130.95				- 이하여백 -	
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-단지형다세대-4세대	130.95					
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-단지형다세대-4세대	130.95					
주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-단지형다세대-4세대	130.95					
주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-단지형다세대-4세대	128.4					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 04일



담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]



대지위치		서울특별시 강서구 방화동		명칭		마곡M타운-101		호수/가구수/세대수		0호/0가구/20세대	
지번		지번 관련 주소		도로명주소		서울특별시 강서구 초원로 37 (방화동)					
589-24				도로명주소 관련 주소							

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	미진건설(주)	110111-5*****		대 m ²	10대 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	허가일	2019.4.25.
실계자	정기석 신명건축사사무소	양천구-건축사사무소-66	자주식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	※ 금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	2019.4.30.
공사감리자	현승헌 (주)선렘건축사사무소	관악구-건축사사무소-281	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	형식 부패탱크방법	사용승인일	2019.10.16.
공사시공자 (현장관리인)	이만중 (주)중앙종합건설	서울특별시-건축공사업-01-2738	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	용량 60인용		

인증명		※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능지표(EP) 점수	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	지하수위	관리계획 수립 여부	점검유�효기간
		73.6점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	적용	내진능력	지하수위	관리계획 수립 여부	점검유�효기간
			특수구조 건축물	미해당	G.L 0 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [V] 지내력기초(20 t/m ²)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류	점검유�효기간
			[] 파일기초		[V] 동적해석법		

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.10.16	건축과-28231(2019.10.16.)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -		
			그 밖의 기재사항 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 비코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

문서확인번호 : 1720-0908-4306-1272



집합건축물대장(전유부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID 2220191170009388 고유번호 1150010900-3-05890024 명칭 마곡M타운-101 호명칭 304

대지위치 서울특별시 강서구 방화동 지번 589-24 도로명주소 서울특별시 강서구 초원로 37 (방화동)

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	단지형다세대	26.79	김정화	경기도 의정부시 부용로 233, 106동 1402호(용현동, 송산 주공아파트)	1/1	2019. 12. 27. 소유권이전
		- 이하여백 -			651117-2*****			
		공용부분						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.8				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2024년 07월 04일

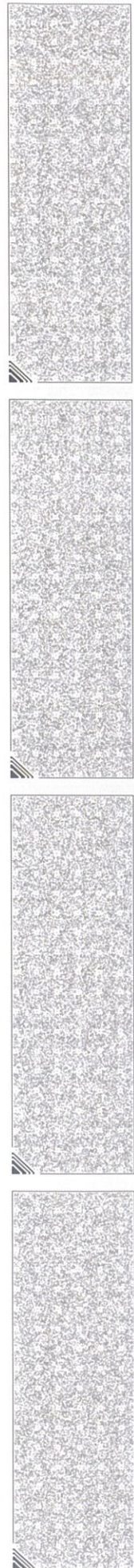
담당자 : 부동산정보과
전화 : 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





고유번호	1150010900-10589-0024		도면번호	29	발급번호	202411500-00325-2200
토지소재	서울특별시 강서구 방화동		장 번호	1-1	처리일자	14시 13분 19초
지번	589-24	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원
토지 표시						
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	소유자		
(08) 대	*357*	(21) 2019년 04월 05일 589-21번에서 분할	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
		--- 이하 여백 ---	2017년 12월 22일 (04) 주소변경	서울특별시 강남구 도곡로 320, 108동 1002호(도곡동, 레미안 도곡 카운티)	710726-1*****	
			2019년 03월 29일	서울특별시 양천구 오목로13길 3(신월동)		
			(03) 소유권이전	위용복 외 2인	461105-1*****	
			2019년 04월 11일	서울특별시 양천구 오목로13길 3, 지하층(신월동)		
			(03) 소유권이전	미진건설주식회사 외 1인	110111-5*****	
			2019년 10월 21일			
			(21) 대지권실정			
등기수정 년월일						
토지등급 (기준수량등급)						
개별공시지가(기준일)	2019년 07월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/m ²)	3953000	4060000	4555000	4985000	4754000	4819000
						용도지역 등

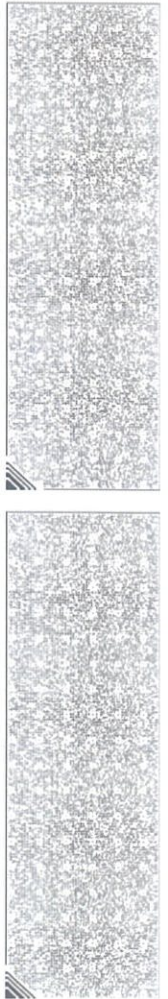
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 8일



서울특별시 강서구청장

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지). 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도



호수/가구수/세대수
0호/0가구/20세대
(1쪽 중 제1쪽)

마곡MT타운-101

명칭

도로명주소

1150010900-3-05890024

고유번호

2120191170000267

서울특별시 강서구 초원로 37 (방화동)

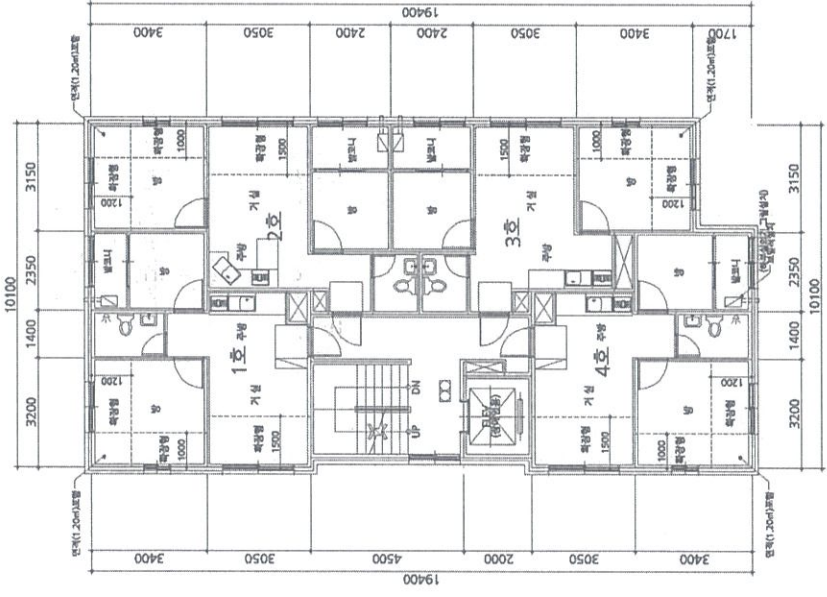
지번

589-24

서울특별시 강서구 방화동

대지위치

서울특별시 강서구 초원로 37 (방화동) 589-24



도면의 종류

평면도(3층)

축척

1 : 200

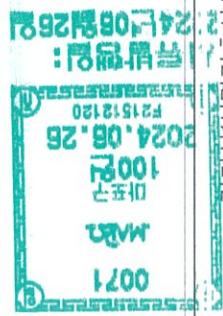
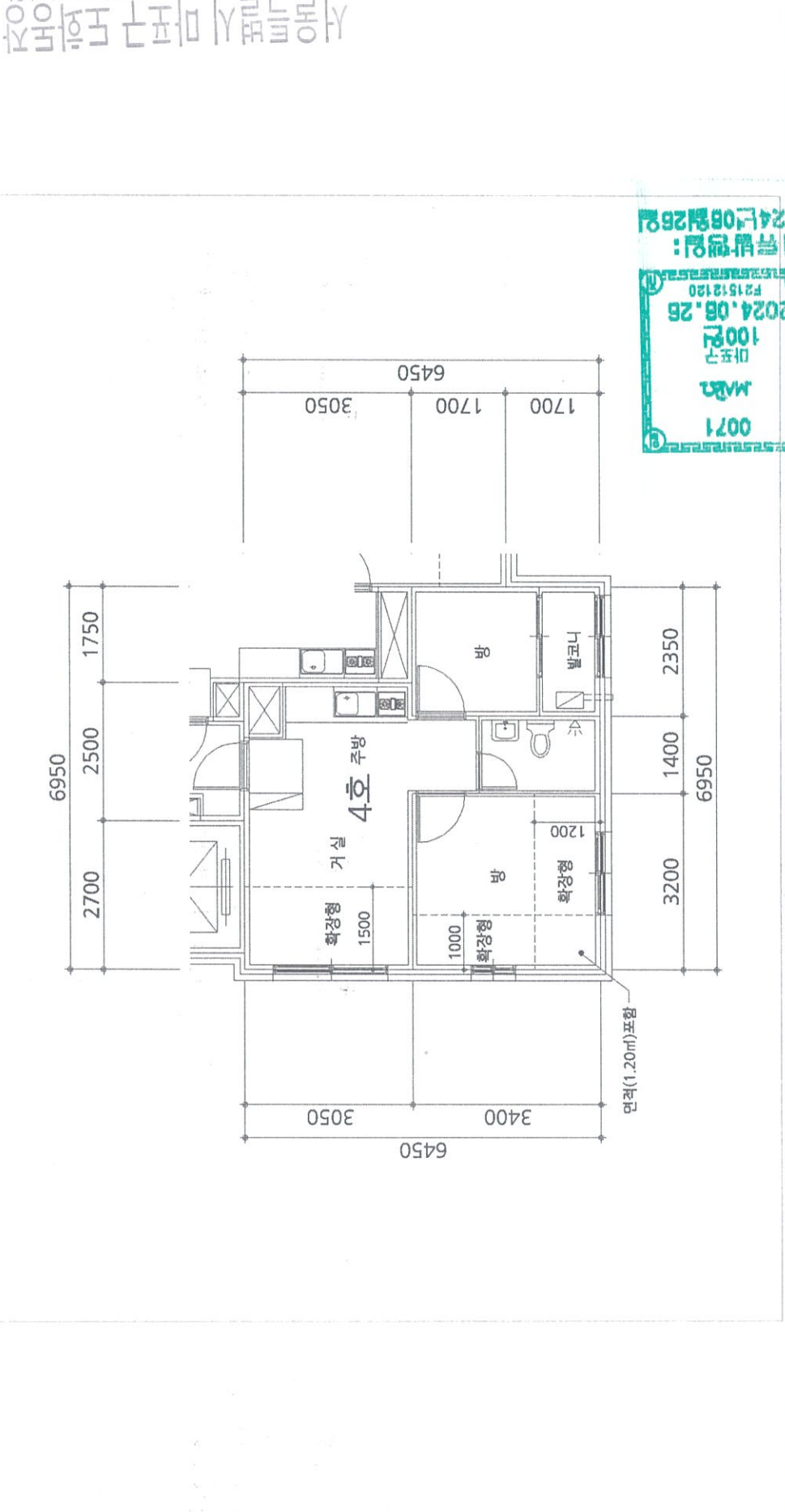
도면 작성자

정기석(신명건축사사무소) (서명 또는 인)

(1쪽 중 제1쪽)

건축물현황도

건물ID	2220191170009388	고유번호	1150010900-3-05890024	명칭	마곡M타운-101	호명칭	304
대지위치	서울특별시 강서구 방화동	지번	589-24	도로명주소	서울특별시 강서구 초원로 37 (방화동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	정기석(신명건축사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.